

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 24.853.060/0001-15)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:

Cotista e à Administradora do

XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Conforme nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, o balanço patrimonial e a demonstração dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, estão sendo reapresentados em virtude de a administração concluir que as aplicações interfinanceiras de liquidez compõem o caixa e equivalentes de caixa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R\$ 51.300 mil em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância do investimento em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de abril de 2025.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024		31/12/2023 (Reapresentado)	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	5.271	17,68	5.637	22,66
Caixa e equivalentes de caixa	4.590	15,40	4.964	19,95
Disponibilidades	332	1,11	3	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	332	1,11	3	0,01
Cotas de fundos de investimento	4.258	14,29	4.961	19,94
Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	4.258	14,29	4.961	19,94
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	28	0,09	20	0,08
Outros valores e bens	28	0,09	20	0,08
Outros valores a receber	28	0,09	20	0,08
Outros créditos	28	0,09	20	0,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	653	2,19	653	2,63
Outros valores e bens	653	2,19	653	2,63
Outros valores a receber	653	2,19	653	2,63
Aluguéis a receber	653	2,19	653	2,63
Não circulante	65.555	219,95	65.099	261,69
Ativos financeiros de natureza imobiliária	63.796	214,05	63.340	254,62
Ações de companhias fechadas	12.496	41,93	10.140	40,76
Investimentos em SPE	12.496	41,93	10.140	40,76
Propriedades para investimento	51.300	172,12	53.200	213,86
Imóveis mantidos para renda	51.300	172,12	53.200	213,86
Outros valores e bens	1.759	5,90	1.759	7,07
Outros valores a receber	1.759	5,90	1.759	7,07
Fundo de reserva	1.759	5,90	1.759	7,07
Total do ativo	70.826	237,63	70.736	284,35
Passivo				
Circulante	8.281	27,78	6.605	26,55
Valores a pagar	96	0,32	28	0,11
Serviços de auditoria	70	0,23	-	-
Outras obrigações diversas	2	0,01	3	0,01
Ordens de compra de ações a pagar	-	-	2	0,01
Taxa de administração (*)	16	0,05	15	0,06
Taxa de gestão (*)	8	0,03	8	0,03
Securitização de recebíveis	8.185	27,46	6.577	26,44
Cédula de crédito imobiliário	8.185	27,46	6.577	26,44
Não Circulante	32.740	109,85	39.255	157,80
Valores a pagar	1.480	4,97	1.480	5,95
Caução recebido a devolver	1.480	4,97	1.480	5,95
Securitização de recebíveis	31.260	104,88	37.775	151,85
Cédula de crédito imobiliário	31.260	104,88	37.775	151,85
Total do passivo	41.021	137,63	45.860	184,35
Patrimônio líquido	29.805	100,00	24.876	100,00
Capital Social	1.712	5,74	1.712	6,88
Lucros acumulados	28.093	94,26	23.164	93,12
Total do passivo e do patrimônio líquido	70.826	237,63	70.736	284,35

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 16)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cota)

Composição do resultado líquido do exercício	2024	2023
Resultados	5.690	6.454
Resultado com ativos de natureza imobiliária	4.684	6.425
Receita de dividendos	289	-
Receita de aluguéis	8.395	7.966
Resultado com SPEs	1.356	4.937
Resultado com propriedades para investimento - Ajuste a valor justo	(1.900)	1.700
Despesas com securitização de recebíveis	(3.456)	(8.178)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	381	28
Cotas de Fundos de investimento	381	28
Outras receitas operacionais	625	1
Outras rendas operacionais	625	1
Despesas	(761)	(475)
Despesas de serviços técnicos especializados	(253)	(68)
Auditoria e custódia	(104)	(5)
Assessoria técnica	(12)	(25)
Consultoria jurídica	(107)	-
Serviços de avaliação	(29)	(37)
Comissões e corretagens	(1)	(1)
Despesas da Administração e Gestão	(282)	(281)
Administração	(188)	(195)
Gestão	(94)	(86)
Demais despesas	(226)	(126)
Despesas com cartório	(1)	-
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(7)
Taxa B3	(44)	-
Taxa ANBIMA	(1)	(1)
Outras despesas	(171)	(118)
Resultado líquido do exercício	4.929	5.979
Quantidade de cotas	39.530,4291	39.530,4291
Resultado por cota - valor em R\$	124,68	151,24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	1.712	17.185	18.897
Resultado líquido do exercício	-	5.979	5.979
Em 31 de dezembro de 2023	1.712	23.164	24.876
Resultado líquido do exercício	-	4.929	4.929
Em 31 de dezembro de 2024	1.712	28.093	29.805

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	4.929	5.979
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	(1.356)	(4.937)
(+) Ajuste a valor justo com propriedades para investimento	1.900	(1.700)
(+) Despesas com securitização de recebíveis	3.456	8.178
Resultado líquido ajustado	8.929	7.520
Variação de ativos e passivos		
(-) Outros valores e bens	(8)	20
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	68	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.989	7.503
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
(-) Investimentos em SPE	(1.000)	4.973
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.000)	4.973
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
(-) Cédula de crédito imobiliário	(8.363)	(7.841)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.363)	(7.841)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(374)	4.635
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.964	329
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.590	4.964
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(374)	4.635

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 13 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 27 de dezembro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores Qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento investimentos na aquisição dos Imóveis-Alvo, de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos e no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de abril de 2025, que autorizou sua divulgação.

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas pela Administradora, pois nos exercícios anteriores, não foi considerado a posição Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra no agrupamento de caixa e equivalentes de caixa, porém, conforme entendimento da Administradora, fundos que não possuem prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate, ocorre no mesmo dia, se caracterizam como equivalentes de caixa.

Em observação ao Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro” estamos apresentando abaixo, os efeitos das demonstrações contábeis, decorridas da natureza dos ajustes acima supracitados, os ajustes que foram realizados para adequada apresentação das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023.

Balanço Patrimonial

	31/12/2023		Ajustes		31/12/2023	
	(Antes dos ajustes)				(Reapresentado)	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante	5.637	22,66	-	-	5.637	22,66
Caixa e equivalentes de caixa	3	0,01	4.961	19,94	4.964	19,95
Disponibilidades	3	0,01	-	-	3	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	3	0,01	-	-	3	0,01
Cotas de fundos de investimento	-	-	4.961	19,94	4.961	19,94
Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	-	-	4.961	19,94	4.961	19,94
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.981	20,02	-	-	20	0,08
Outros valores e bens	4.981	20,02	-	-	20	0,08
Cotas de fundos de investimento	4.961	19,94	(4.961)	(19,94)	-	-
Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	4.961	19,94	(4.961)	(19,94)	-	-
Outros valores a receber	20	0,08	-	-	20	0,08
Outros créditos	20	0,08	-	-	20	0,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	653	2,63	-	-	653	2,63
Outros valores e bens	653	2,63	-	-	653	2,63
Outros valores a receber	653	2,63	-	-	653	2,63
Aluguéis a receber	653	2,63	-	-	653	2,63

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstração dos fluxos de caixa

	2023 (Antes dos ajustes)	Ajustes	2023 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	5.979	-	5.979
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	-	-
(-) Resultado com SPEs	(4.937)	-	(4.937)
(+) Ajuste a valor justo com propriedades para investimento	(1.700)	-	(1.700)
(+) Despesas com securitização de recebíveis	8.178	-	8.178
Resultado líquido ajustado	7.520	-	7.520
Variação de ativos e passivos			
(-) Fundos de Investimento Renda Fixa	(4.632)	4.632	-
(-) Outros valores e bens	20	-	20
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(37)	-	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.871	4.632	7.503
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
(-) Investimentos em SPE	4.973	-	4.973
Caixa líquido das atividades de investimento	7.844	4.632	12.476
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
(-) Cédula de crédito imobiliário	(7.841)	-	(7.841)
Caixa líquido das atividades de financiamento	3	4.632	4.635
Variação no caixa e equivalentes de caixa	3	4.632	4.635
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	329	329
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3	4.961	4.964
Variação no caixa e equivalentes de caixa	3	4.632	4.635

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Cotas de Fundos de investimento".

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhia fechada são registrados pelo valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Para os investimentos sinalizados na nota explicativa nº 5, as ações de companhias fechadas que já foram concluídas e estão em período de desinvestimento foram marcadas pelo valor patrimonial.

(iii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Resultado com propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(iv) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

e) Passivos financeiros de natureza imobiliária

Os passivos financeiros são registrados pelo seu valor justo que corresponde exatamente ao seu valor inicial em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, ao longo de sua vida útil remanescente, considerando a taxa de desconto contratada. A apropriação dos resultados são reconhecidos no resultado na rubrica “Despesas de juros sobre obrigações por securitizações de recebíveis”.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	332
Cotas de fundo de investimento (*)	8,15816640	523.863,0439	4.258
Total		523.863,0439	4.590

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	3
Cotas de fundo de investimento (*)	7,41617110	669.438,5724	4.961
Total		669.438,5724	4.964

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Companhias Investidas	Valor Contábil 31.12.2023	Compras	Baixas	AVJ	Valor Contábil 31.12.2024
XPCE Carmontelle Participações S.A. (i)	52	-	-	3	55
XPCE Anhaia Mello Participações S.A. (ii)	-	1.000	-	(1.000)	-
XPCE Cayowaá Participações S.A. (iii)	12	-	-	(3)	9
XPCE Maria Monteiro Participações S.A. (iv)	2.005	-	-	69	2.075
XPCE Paula Ney Participações S.A. (v)	22	-	-	5	27
XPCE Moema Participações S.A. (vi)	261	-	-	9	270
XPCE Vergueiro Participações S.A. (vii)	89	-	-	7	96
XP Joaquim Marra Participações S.A. XPJO (viii)	57	-	-	2	59
XPCE RE Aimbere (You Perdizes) (ix)	1.243	-	-	746	1.989
XPCE Mena Barreto Participações S.A. SETIN (x)	1.758	-	-	(304)	1.453
XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes) (xi)	968	-	-	239	1.207

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

XPCE Alto da Boa Vista (xii)	1.105	-	-	455	1.560
XPCE Rua Augusta (xiii)	1.254	-	-	14	1.268
XPCE Franca (xiv)	1.314	-	-	511	1.825
XPCE José dos Reis (xv)	-	-	-	99	99
XPCE RE Baronesa (xvi)	-	-	-	504	504
XPCE RE Higienópolis (xvii)	-	-	-	-	-
XPCE Jardim São Paulo (xviii)	-	-	-	-	-
XPCE Pedro Taques (xix)	-	-	-	-	-
TOTAL	10.140	1.000	-	1.356	12.496

Companhias Investidas	Valor Contábil 31.12.2022	Baixas	AVJ	Valor Contábil 31.12.2023
XPCE Carmontelle Participações S.A. (i)	396	(380)	36	52
XPCE Anhaia Mello Participações S.A. (ii)	-	-	-	-
XPCE Cayowaá Participações S.A. (iii)	153	(150)	9	12
XPCE Maria Monteiro Participações S.A. (iv)	1.861	-	144	2.005
XPCE Paula Ney Participações S.A. (v)	219	(210)	13	22
XPCE Moema Participações S.A. (vi)	1.036	(3.199)	2.424	261
XPCE Vergueiro Participações S.A. (vii)	1.034	(1.034)	89	89
XP Joaquim Marra Participações S.A. XPJO (viii)	53	-	4	57
XPCE RE Aimbere (You Perdizes) (ix)	623	-	620	1.243
XPCE Mena Barreto Participações S.A. SETIN (x)	658	-	1.100	1.758
XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes) (xi)	503	-	465	968
XPCE Alto da Boa Vista (xii)	213	-	892	1.105
XPCE Rua Augusta (xiii)	2.532	-	(1.278)	1.254
XPCE Franca (xiv)	895	-	419	1.314
TOTAL	10.176	(4.973)	4.937	10.140

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

i. XPCE Carmontelle Participações S.A.

O Fundo detém ações da XPCE Carmontelle Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102- parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.079.698/0001-03, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprio, loteamento de imóveis próprio e participação de outras sociedades, exceto holdings.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a empresa XPCE Carmontelle Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 55 (R\$ 52 em 2023).

ii. XPCE Anhaia Mello Participações S.A.

O Fundo detém ações da XPCE Anhaia Mello Participações S.A, sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102- parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.522.540/0001-91 tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário DSGN Lorena, localizado na Alameda Lorena, 870, no Bairro Jardins, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa total de 2.267,57m², 22 unidades residenciais e teve seu lançamento para o mercado em maio de 2018.

Em 12 de dezembro de 2024, o Fundo realizou um aporte de R\$ 1.000 na sociedade, o equivalente a 1.000 quotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou a empresa Anhaia Mello Participações S.A. pelo seu valor patrimonial inferior a R\$ 1.

iii. XPCE Cayowaá Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Cayowaá Participações S.A., sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132 no CNPJ/MF sob o nº 28.132.240/0001-69, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprio, loteamento de imóveis próprio e participação de outras sociedades, exceto holdings.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a empresa XPCE Cayowaá Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 9 (R\$ 12 em 2023).

iv. XPCE Maria Monteiro Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Maria Monteiro Participações S.A., sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 27.511.631/0001-21, tem como objeto social, a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios e loteamento de imóveis próprio.

A holding detinha uma unidade do imóvel, dessa forma, o valor justo deste empreendimento imobiliário, em 2024 e 2023 foi de R\$ 862, baseado no histórico de venda das outras unidades.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Maria Monteiro Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2024 o valor registrado foi de R\$ 2.075 (R\$ 2.005 em 2023).

v. XPCE Paula Ney Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Paula Ney Participações S.A., sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 27.351.608/0001-17, tem como objeto social, a compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários e holdings de instituições não-financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a empresa XPCE Paula Ney Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 27 (R\$ 22 em 2023).

vi. XPCE Moema Participações S.A.

O Fundo detém as ações da Consórcio You Moema, sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 360, 4º andar, cj 41 Sl 63 parte, Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 36.714.495/0001-68, tem como objeto social a Incorporação de Empreendimentos Imobiliários em outras Sociedades De Participação, exceto Holdings, aluguel De Imóveis Próprios Compra E Venda De Imóveis Próprios Gestão E Administração Da Propriedade Imobiliária.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário You Moema, localizado na R. Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 521, no bairro Moema, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical com saletas e lojas conta com área privativa de 9.482,28 m², 305 unidades e teve seu lançamento em julho de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a empresa XPCE Moema Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 270 (R\$ 261 em 2023).

vii. XPCE Vergueiro Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Vergueiro Participações S.A., sociedade por ações, sociedade anônima, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 29.209.655/0001-56, tem como objeto social loteamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios e outras sociedades de participações, exceto holding.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a empresa XPCE Vergueiro Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 96 (R\$ 89 em 2023).

viii. XPCE Joaquim Marra Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Joaquim Marra Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102-parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.079.698/0001-03, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou a XPCE Joaquim Marra Participações S.A. pelo seu valor patrimonial de R\$ 59 (R\$ 57 em 2023).

ix. XPCE RE Aimbere (You Perdizes)

O Fundo detém as ações da XPCE RE Aimbere S.A. sociedade por ações, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na R. João Ramalho 1.322, no bairro perdizes, São Paulo – SP. Este projeto de residência vertical conta com área privativa de 10.322,05m², 206 unidades e teve seu lançamento em setembro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou a XPCE RE Aimbere S.A. pelo valor de venda acordada conforme Instrumento particular de compromisso de compra e venda de quotas datado de 27 de dezembro de 2023 menos o valor da dívida registrada na SPE, totalizando o montante de R\$ 1.989 (R\$ 1.243 em 2023).

x. XPCE Mena Barreto Participações S.A.

O Fundo detém as ações da XPCE Mena Barreto Participações S.A. sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, cj 101 e 102-parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.352.264/0001-60, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na Rua Augusta, nº 2248, Cerqueira César em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 8.657,52 m², 133 unidades e teve seu lançamento em julho de 2022.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2024 foi de R\$ 45.500.

O Fundo, por sua vez, registrou a empresa XPCE Mena Barreto Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais, tendo seu valor em 2024 registrado no montante de R\$ 1.453 (R\$ 1.758 em 2023).

xi. XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes)

O Fundo detém XPCE Ministro Godoi Participações S.A sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543 907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33 629 286/0001 28, e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 100% do edifício residencial, localizado na R. Ministro Godoi 1.151 – 1.213 no bairro perdizes, São Paulo – SP. O residencial conta com 230 unidades com área privativa de 12.403,33m², e 5 lojas totalizado 529,97m².

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2023 foi de R\$ 20.400.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Ministro de Godoi Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor da sociedade é de R\$ R\$ 968.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou o XPCE Ministro Godoi (Mitre Perdizes) pelo seu valor patrimonial de R\$ 1.207.

xii. XPCE Alto da Boa Vista.

O Fundo detém as ações da XPCE Alto da boa Vista, sociedade por ações, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 100% do empreendimento imobiliário localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, 1767, Alto da Boa Vista em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 12.358,99m², 194 unidades com lançamento previsto para abril de 2025.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2024 foi de R\$ 16.965.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Alto da Boa Vista Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2024 o valor da sociedade é de R\$ 1.560 (R\$ 1.105 em 2023).

xiii. XPCE Rua Augusta Participações S.A.

O Fundo adquiriu em 2022 as ações da XPCE Rua Augusta Participações S.A. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém 50% do empreendimento imobiliário localizado na Rua Augusta, nº 2248, Cerqueira César em São Paulo. Este projeto de residência vertical com lojas conta com área privativa total de 8.657,52 m², 133 unidades e teve seu lançamento em julho de 2022.

Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 11,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2024 foi de R\$ 45.500.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Rua Augusta Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2023 o valor registrado foi de R\$ 1.268 (R\$ 1.254 em 2023).

xiv. XPCE Franca Participações S.A.

O Fundo adquiriu em 2022 as ações da XPCE Franca Participações S.A. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907 CNPJ 45.965.165/0001-36 que tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Por sua vez, a empresa detém o empreendimento imobiliário abaixo:

Edifício residencial localizado na Rua Madre Emille de Villeneuve, 474, Vila Mascote - São Paulo-SP, com 306 unidades e área privativa total de 18.660,42m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2024 foi de R\$ 16.500.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE Franca Participações S.A pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2024 o valor registrado foi de R\$ 1.825 (R\$ 1.314 em 2023).

xv. XPCE José do Reis Participações Ltda.

O Fundo adquiriu em 2024 as ações da XPCE José do Reis Participações Ltda. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, CNPJ 54.691.781/0001-37 que tem como objeto social (a) participação como holding pura em outras sociedades civis ou comerciais destinados à aplicação, fomento e/ou desenvolvimento em empreendimentos imobiliários, como sócia, acionista ou quotista; (b) venda e compra de imóveis próprios; (c) locação de bens imóveis próprios; (d) desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais; e (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

Por sua vez, a empresa detém 100% do empreendimento imobiliário localizado na Rua José dos Reis, 297 – Vila Prudente – São Paulo – SP, com 228 unidades e área privativa total de 26.028,58m². Sua avaliação foi realizada através do método de capitalização de renda líquida possível de ser por ele auferida, através a análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para seu desenvolvimento descontado a uma taxa de 13,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para o investidor. O valor da propriedade determinado pela Colliers International do Brasil em 2024 foi de R\$ 35.900.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE José do Reis Participações S.A. pelo seu valor justo desconsiderando os gastos incorridos na emissão de dívida e custos operacionais. Em 31 de dezembro de 2024 o valor registrado foi de R\$ 99.

xvi. XPCE RE Baronesa de Itu Participações Ltda.

O Fundo adquiriu em 2024 as ações da XPCE RE Baronesa de Itu Participações Ltda. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, CNPJ 54.021.561/0001-04 que tem como objeto social (a) participação como holding pura em outras sociedades civis ou comerciais destinados à aplicação, fomento e/ou desenvolvimento em empreendimentos imobiliários, como sócia, acionista ou quotista; (b) venda e compra de imóveis próprios; (c) locação de bens imóveis próprios; (d)

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais; e (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

O Fundo, por sua vez, registrou a XPCE RE Baronesa de Itu Participações S.A. pela porcentagem da taxa do projeto (acordo de consorciados) calculado sobre o valor liquidado pela holding. Em 31 de dezembro de 2024 o valor registrado foi de R\$ 504.

xvii. XPCE Higienópolis Participações Ltda.

O Fundo adquiriu em 2024 as ações da XPCE Higienópolis Ltda. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, CNPJ 54.035.631/0001-75 que tem como objeto social (a) participação como holding pura em outras sociedades civis ou comerciais destinados à aplicação, fomento e/ou desenvolvimento em empreendimentos imobiliários, como sócia, acionista ou quotista; (b) venda e compra de imóveis próprios; (c) locação de bens imóveis próprios; (d) desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais; e (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação.

Em 31 de dezembro de 2024, a companhia ainda não possui valor contábil avaliado, devido ao início de suas atividades recentes.

xviii. XPCE Jardim São Paulo Participações Ltda.

O Fundo adquiriu em 2024 as ações da XPCE Jardim São Paulo Participações Ltda. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, CNPJ 54.674.945/0001-18 que tem como objeto social (a) participação como holding pura em outras sociedades civis ou comerciais destinados à aplicação, fomento e/ou desenvolvimento em empreendimentos imobiliários, como sócia, acionista ou quotista; (b) venda e compra de imóveis próprios; (c) locação de bens imóveis próprios; (d) desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais; e (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação."

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, a companhia ainda não possui valor contábil avaliado, devido ao início de suas atividades recentes.

xix. XPCE Pedro Tarques Participações Ltda.

O Fundo adquiriu em 2024 as ações da XPCE Pedro Tarques São Paulo Participações Ltda. sociedade por ações sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543 907, CNPJ 54.867.380/0001-95 que tem como objeto social (a) participação como holding pura em outras sociedades civis ou comerciais destinados à aplicação, fomento e/ou desenvolvimento em empreendimentos imobiliários, como sócia, acionista ou quotista; (b) venda e compra de imóveis próprios; (c) locação de bens imóveis próprios; (d) desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) planejamento, promoção, desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais ou comerciais; e (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondentes ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação."

Em 31 de dezembro de 2024, a companhia ainda não possui valor contábil avaliado, devido ao início de suas atividades recentes.

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2024	2023
Sanea Tocantins	51.300	53.200
Total	51.300	53.200

Em 27 de dezembro de 2016 o Fundo adquiriu um imóvel localizado na cidade de Palmas – TO, na quadra 312 Sul, Avenida LO-05, s/n, Plano Diretor Sul, objeto da matrícula nº 42.558 do Oficial Registro de Imóveis de Palmas, estado do Tocantins. O valor de aquisição foi de R\$37.182. O imóvel possui um terreno de 184.211 m² na qual existe uma edificação com área de construção de 4.245,16m². Este imóvel comercial compreende uma sede administrativa, almoxarifado, diretoria técnica, diretoria de operações, unidade operacional além de benfeitorias, tais como fechamento de perímetro, arruamento, guias e sarjetas e pátio de estacionamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo contratou a empresa de serviços especializados Colliers International do Brasil para emissão de laudo de avaliação dos imóveis, com base na seguinte metodologia: metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Por este método determina-se o valor justo do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação, descontado a uma taxa de 14,50%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a empresa especializada avaliou o imóvel do Fundo ao valor justo de R\$ 51.300 (R\$ 53.2000 em 2023).

7. Passivos financeiros ao valor justo

Em 27 de dezembro de 2017 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças ("Escritura de Emissão de CCI"), de 100% (cem por cento) oriundos do Contrato de Locação, de titularidade do Fundo, pelo valor de emissão de R\$ 88.343, que corresponde à totalidade dos créditos imobiliários. As CCI foram emitidas com garantia real imobiliária nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, sob a forma escritural e registrada na Cetip pela Instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os créditos imobiliários serão pagos em 180 meses sendo a última parcela a vencer em 10 de janeiro de 2032, com parcela mensal no valor de R\$ 491, corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE.

A CCI foi emitida com garantia real imobiliária e encontra-se devidamente registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis de Palmas – TO sob a averbação nº AV.10/M.42.558, de 16 de janeiro de 2017, bem como a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §§ 4º e 5º, da Lei nº 10.931/04.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 3.456 de despesas financeiras referentes aos juros das obrigações com recebíveis imobiliários (R\$ 8.178 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo das obrigações imobiliárias representado pela emissão da Cédula de Crédito Imobiliário é de R\$ 39.445 (R\$ 44.352 em 2023).

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Certificados de recebíveis imobiliários – Curto Prazo	8.185	6.577
Certificados de recebíveis imobiliários – Longo Prazo	31.260	37.775

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Movimentação

	2024	2023
Saldo Anterior	44.352	44.015
Pagamento	(8.363)	(7.841)
Atualização Monetária	3.456	8.178
Saldo Final	39.445	44.352

8. Receita de aluguéis

Em garantia de locação e do cumprimento das obrigações previstas em contrato de locação firmado entre o Fundo (locador) e a Companhia de Saneamento do Tocantins – Saneatins (locatária), a locatária, na data do primeiro aluguel, antecipou ao locador o pagamento dos três últimos aluguéis devidos no contrato, que corresponde ao montante de R\$1.480, observado que a totalidade dos recursos oriundos de tal antecipação (inclusive os investimentos e rendimentos oriundo de tais recursos) são dados em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas em contrato.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 8.395 (R\$ 7.966 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

9. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31 de dezembro de 2024

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa
Investimentos em Sociedades de Propósito Específico
("SPEs")
Propriedade para Investimento

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
4.258	-	-	4.258
-	-	12.496	12.496
-	-	51.300	51.300
4.258	-	63.796	68.054

Total do ativo:

Passivos

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cédula de crédito imobiliário

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	-	39.445	39.445
-	-	39.445	39.445

Total do passivo:

31 de dezembro de 2023

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa
Investimentos em Sociedades de Propósito Específico
("SPEs")
Propriedade para Investimento

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
4.961	-	-	4.961
-	-	10.140	10.140
-	-	53.200	53.200
4.961	-	63.340	68.301

Total do ativo:

Passivos

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cédula de crédito imobiliário

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	-	44.352	44.352
-	-	44.352	44.352

Total do passivo:

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 29.805, representado pelo montante de 39.530,42905100 cotas pelo valor unitário de R\$ 753,9837 cada. (R\$ 24.876 em 2023, representado pelo montante de 39.530,42905100 cotas, pelo valor unitário de R\$ 629,2999 cada).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	753,9837	19,81%	24.483
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	629,2999	7,78%*	20.073

* Desconsidera-se a amortização de cotas.

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio	Valor da cota	Rentabilidade	
	Líquido		Mensal	Acumulada
31/12/23	24.876	629,2999	-	-
31/01/24	20.358	515,0077	(18,16)	(18,16)
29/02/24	24.831	628,1409	21,97	(0,18)
31/03/24	24.859	628,8462	0,11	(0,07)
30/04/24	24.747	626,0128	(0,45)	(0,52)
31/05/24	24.662	623,8677	(0,34)	(0,86)
30/06/24	24.920	630,3898	1,05	0,17
31/07/24	24.905	630,0259	(0,06)	0,12
31/08/24	24.845	628,5071	(0,24)	(0,13)

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

30/09/24	24.845	628,4988	(0,00)	(0,13)
31/10/24	24.843	628,4474	(0,01)	(0,14)
30/11/24	25.111	635,2365	1,08	0,94
31/12/24	29.805	753,9837	18,69	19,81

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP. Não obstante o disposto anterior, as cotas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e Mercado de Balcão Organizado.

15. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. (“Gestora”).
- c)** Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

O Fundo pagará pela remuneração da Administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão da sua carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o equivalente a 0,20% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, à base de 1/252, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, acrescido de R\$ 1 pela escrituração das Cotas, sendo que este último não será aplicável caso o Fundo detenha apenas um único cotista.

Adicionalmente, a Administradora será remunerada pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos do Fundo, considerando uma de R\$ 1 por hora, por cada profissional da Administradora que esteja presente.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 188 (R\$ 195 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 94 (R\$ 86 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 332, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

R\$ 8. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a título de taxa de gestão encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de administração encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	8.395	7.966
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(8.216)	(7.975)
Resultado líquido com propriedades para investimento	179	(9)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	205	32
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	205	32
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(280)	(280)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(25)
(-) Auditoria independente	(34)	(44)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(94)	(8)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(97)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(107)	-

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(8)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(1)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	797	-
Total de outras receitas/despesas	176	(357)
Resultado financeiro líquido acumulado	560	(334)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	532	-
Rendimentos declarados	-	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-	-

O Fundo não distribuiu resultados aos cotistas nos exercícios findos em 2024 e 2023.

20. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.853.060/0001-15

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, cuja adaptação integral às disposições desta Resolução deverá ocorrer até 30 de junho de 2025. O Fundo ainda não se encontra adaptado a nova Resolução em 31 de dezembro de 2024, e não há nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1